

Modernes Wohnen in Top-Lage: Neuwertige Immobilie nahe der Annenstraße!

Niesenberggasse 14-16 | 8020 Graz



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

- Modernes Neubauprojekt in schöner Lage
- Fußbodenheizung
- Parkettboden aus Eiche
- Jede Wohnung mit eigener Freifläche
- Dreifach-Isolierverglasung
- Hochwertige Ausstattung
- Sicherheitstüren der Klasse WK2
- Innenjalousien, bedienbar mit Schnurzug und Wendestab
- Kellerabteil
- Fahrradraum und Kinderwagenabstellraum
- PKW-Stellplätze (optional, je nach Verfügbarkeit)
- Diese Wohnungen bieten eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und zentraler, gut angebundener Lage in Graz.

KEY FACTS

| | |
|------------------------------|------------------------------------|
| Adresse: | 8020 Graz, Niesenbergergasse 14-16 |
| Objektart: | Wohnung |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | neuwertig |
| verfügbare Einheiten: | 5 von 13 verfügbar |
| Zimmer: | 1 - 2 |
| Beziehbar ab: | ab sofort, 01.08.2026 |
| Befristung: | 5 Jahre |

NEBENKOSTEN

| | |
|-------------------|--|
| Kaution: | 3 Bruttomonatsmieten |
| Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision. |

**bei Mietanbotslegung bis 31.05.2026
exkl. Betriebskosten**



DAS PROJEKT



AUSSTATTUNG

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 22.75 kWh/m²a
- Klasse A

Gesundheit

| | |
|-------------|-------|
| Arzt | 75 m |
| Apotheke | 150 m |
| Klinik | 725 m |
| Krankenhaus | 125 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|-------|
| Supermarkt | 150 m |
| Bäckerei | 125 m |
| Einkaufszentrum | 575 m |

Verkehr

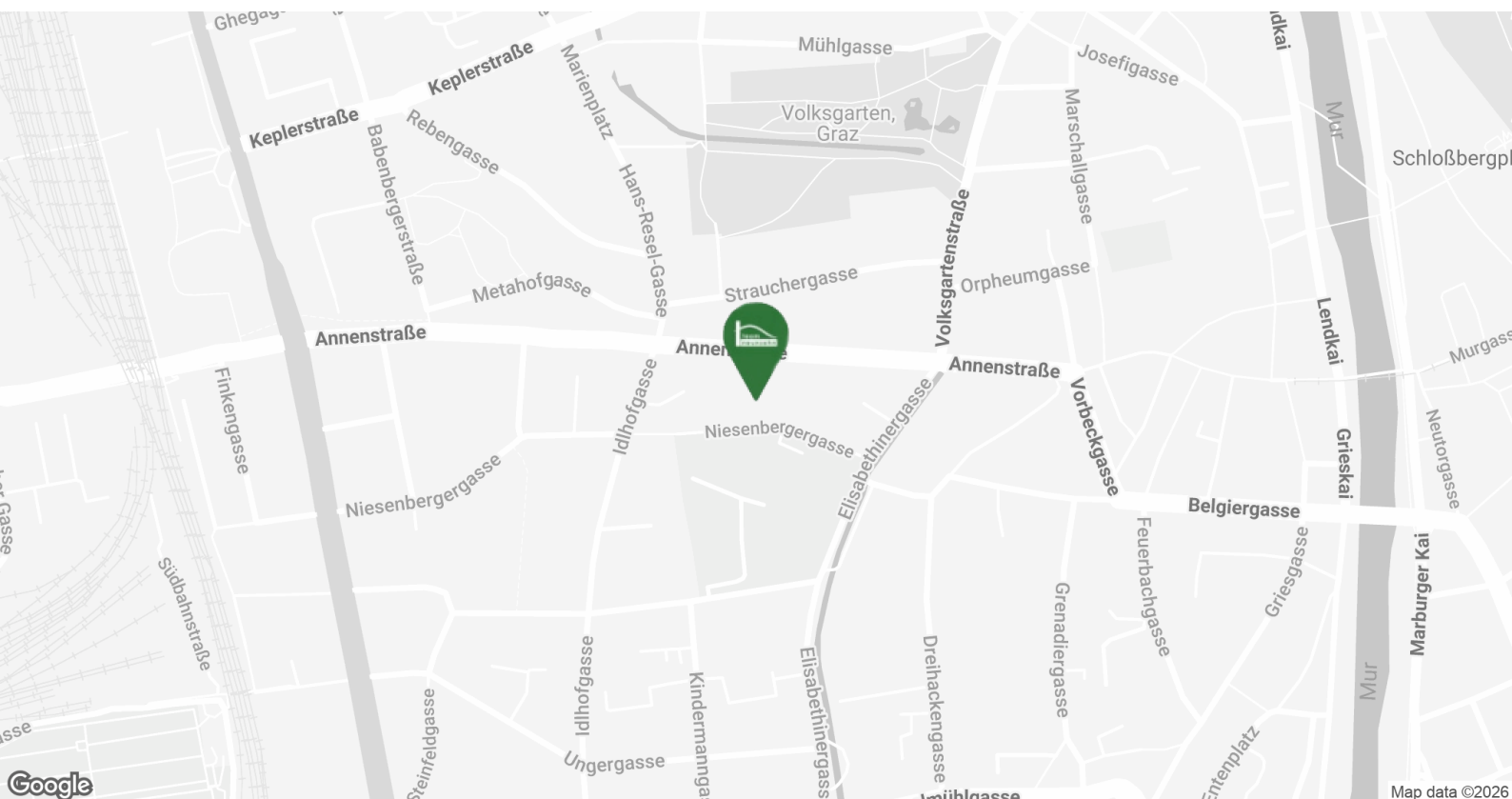
| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 150 m |
| Straßenbahn | 150 m |
| Autobahnanschluss | 4.450 m |
| Bahnhof | 650 m |
| Flughafen | 9.250 m |

Kinder & Schulen

| | |
|---------------|---------|
| Schule | 150 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 1.250 m |
| Höhere Schule | 1.175 m |

Sonstige

| | |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 100 m |
| Bank | 100 m |
| Post | 725 m |
| Polizei | 250 m |



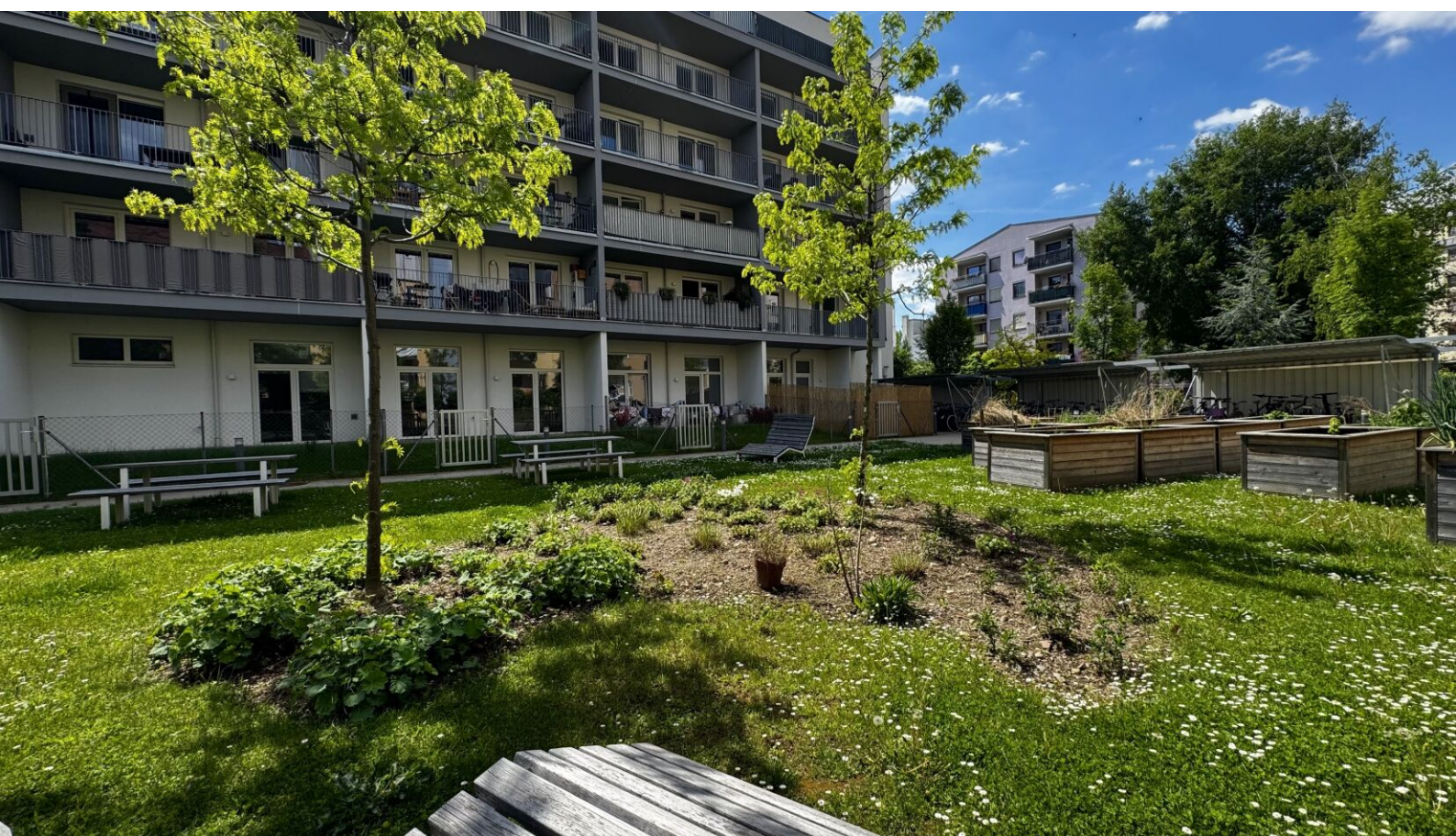


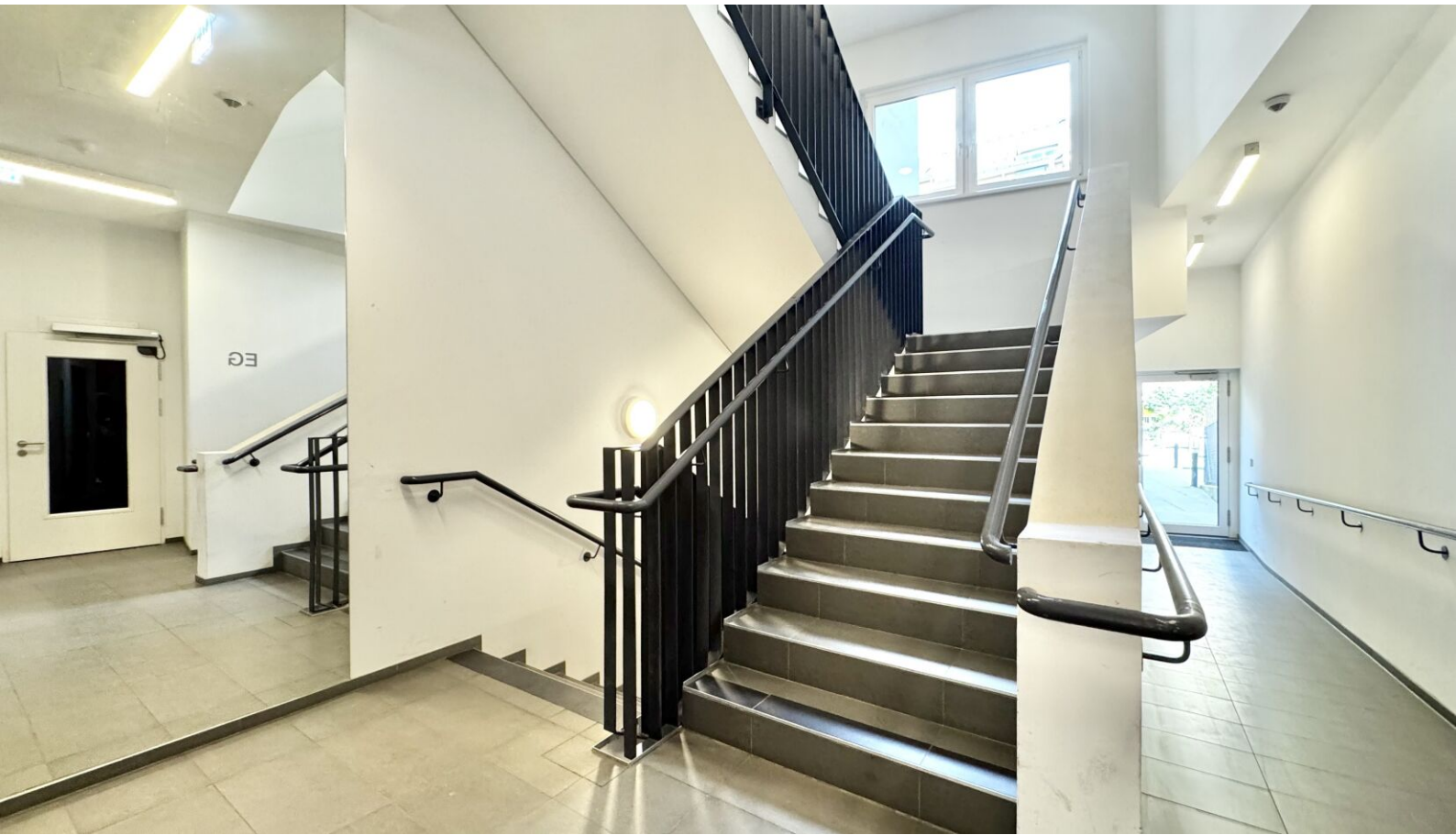
FACTS

8020 GRAZ NIESENBERGERGASSE 14-16

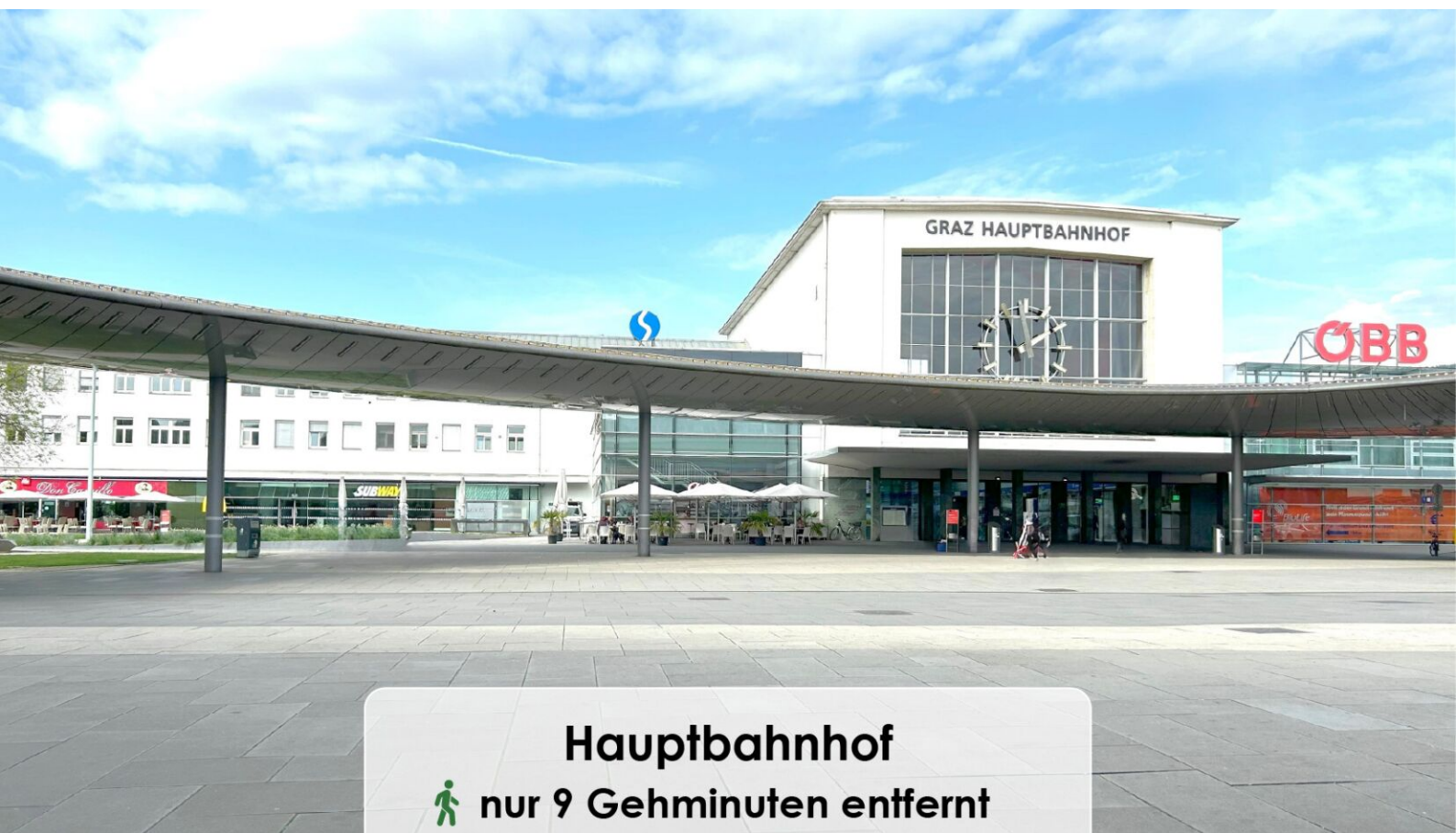
- moderner Wohnbau im zeitlosen Design
- begrünter Innenhof (inkl. Hochbeete)
- ruhige Seitengasse in zentraler Lage
- großzügige Freiflächen
- smarte & praktische Grundrisse
- bodentiefe Fenster, Top-Ausstattung














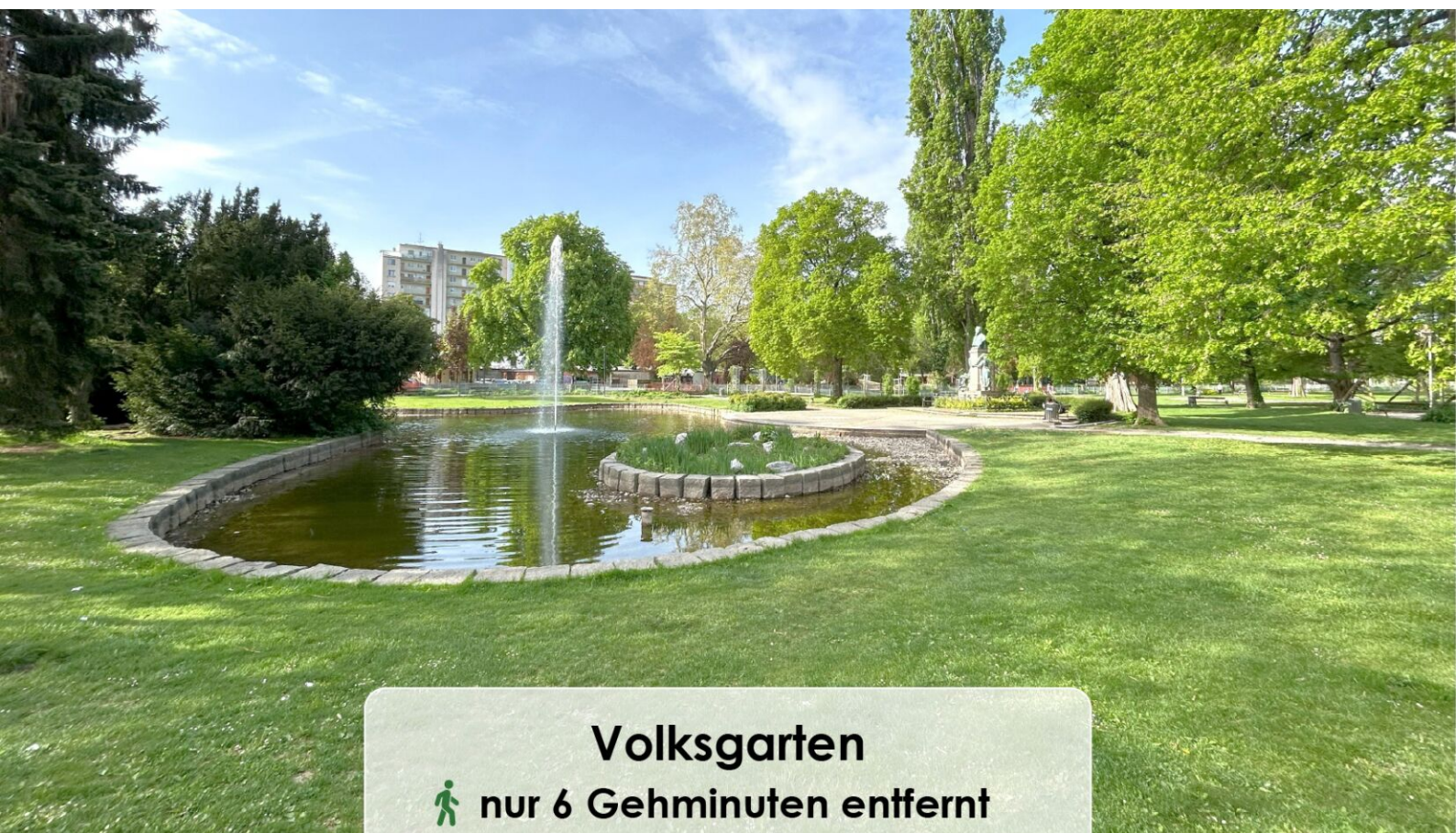
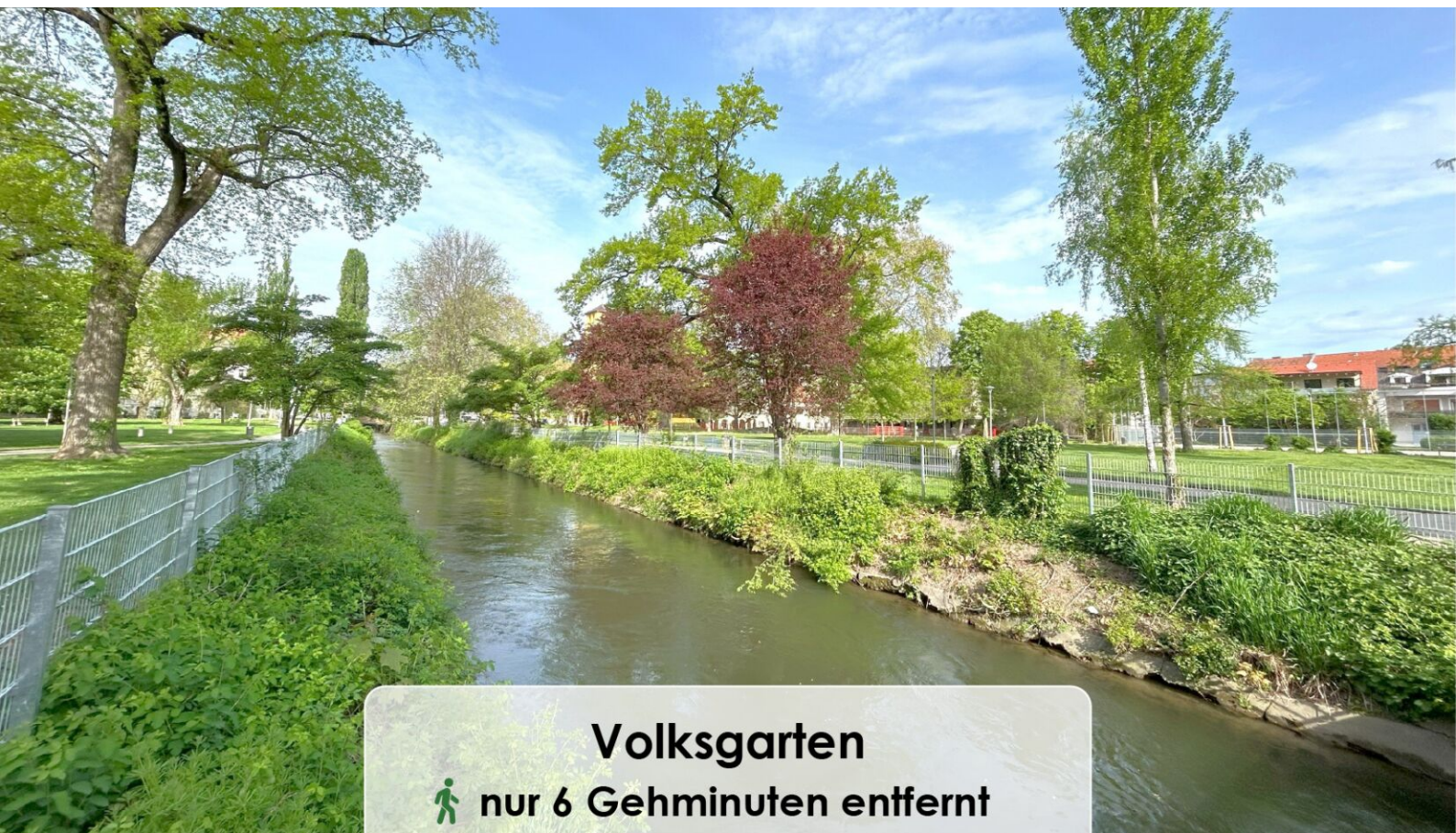
Metahofpark

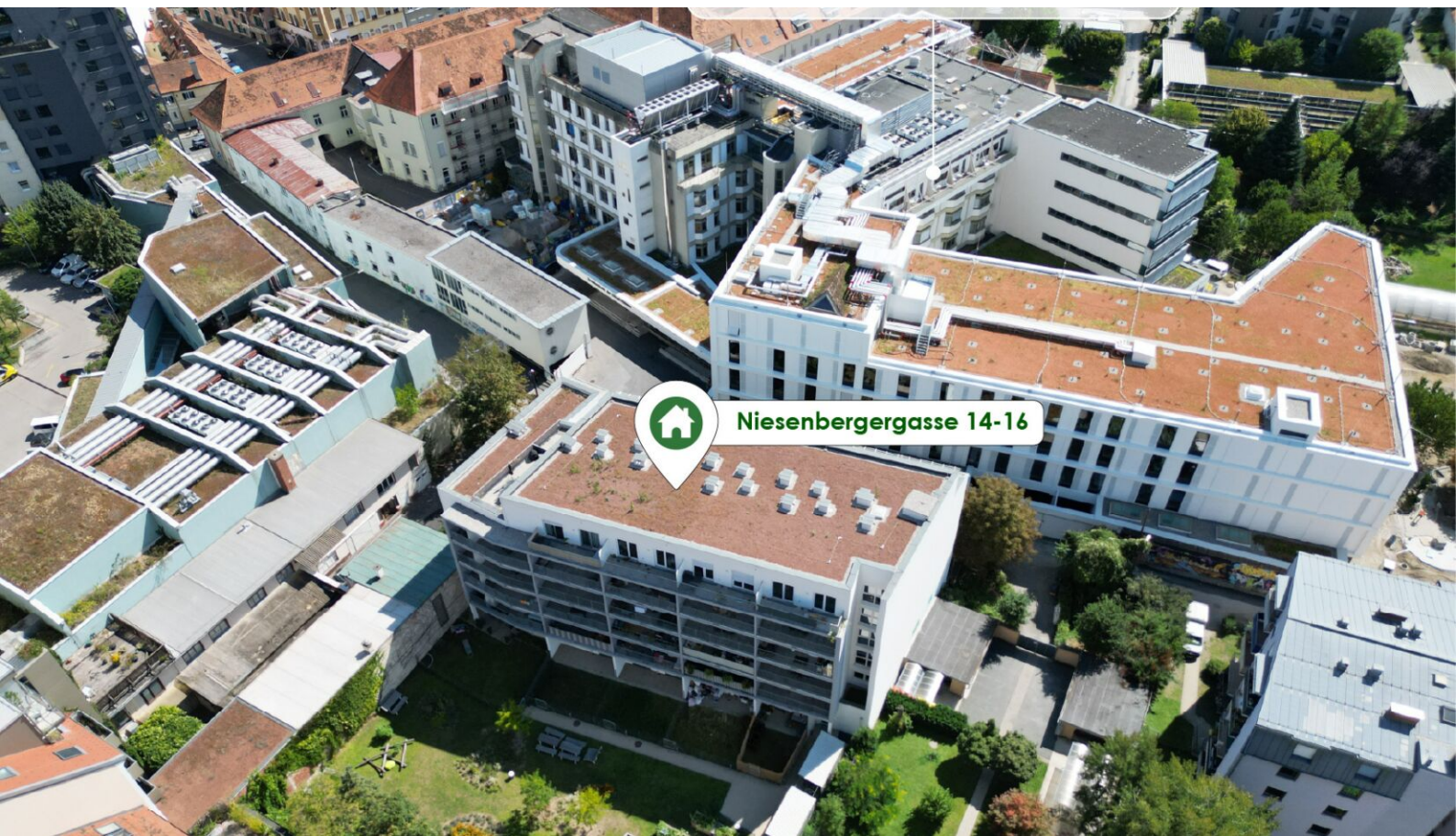
 nur 7 Gehminuten entfernt



Styria Center

 nur 4 Gehminuten entfernt





Volksgartenpark



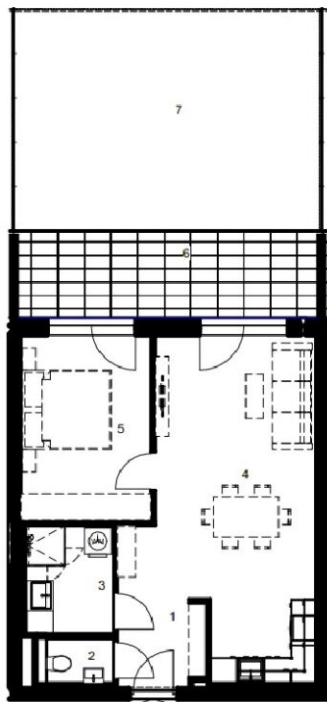


Top 3

50,18 m²

Gesamtmietzins: € 759,00

Kaution: 2.277,00



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHEN

Wohnfläche ca. 50,0 m²

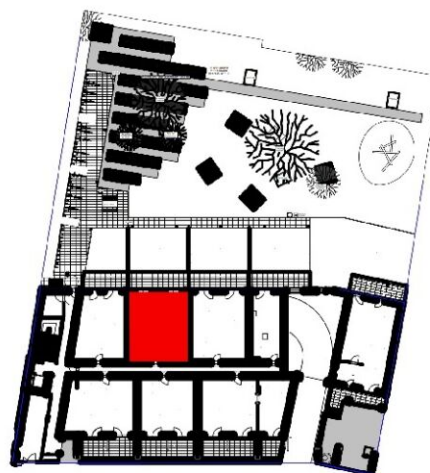
Eigengarten ca. 34,5 m²

Terrasse ca. 13,5 m²

LEGENDE

| | | | |
|-------------|----------------------|---------------|----------------------|
| 1 Vorraum | 3,85 m ² | 5 Zimmer I | 12,26 m ² |
| 2 WC | 1,52 m ² | 6 Terrasse | 13,49 m ² |
| 3 Bad | 4,83 m ² | 7 Eigengarten | 34,75 m ² |
| 4 Wohnküche | 27,72 m ² | | |

ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



NIESENBERGERGASSE 14-16

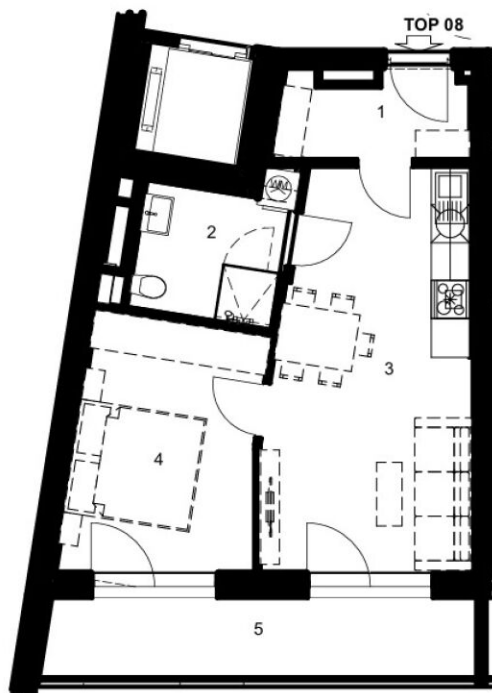


Top 8

40,15 m²

Gesamtmietzins: € 599,01

Kaution: 1.797,03



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHEN

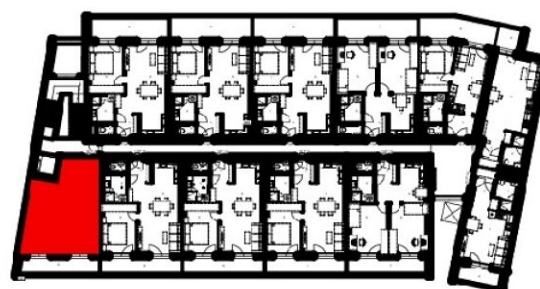
Wohnfläche ca. 40,0 m²

Loggia ca. 9,5 m²

LEGENDE

| | | | |
|-------------|----------------------|----------|---------------------|
| 1 Vorraum | 3,90 m ² | 5 Loggia | 9,53 m ² |
| 2 WC / Bad | 5,03 m ² | | |
| 3 Wohnküche | 19,73 m ² | | |
| 4 Zimmer I | 11,49 m ² | | |

ÜBERSICHT 1.OBERGESCHOSS



NIESENBERGERGASSE 14-16



VERFÜGBARE EINHEITEN

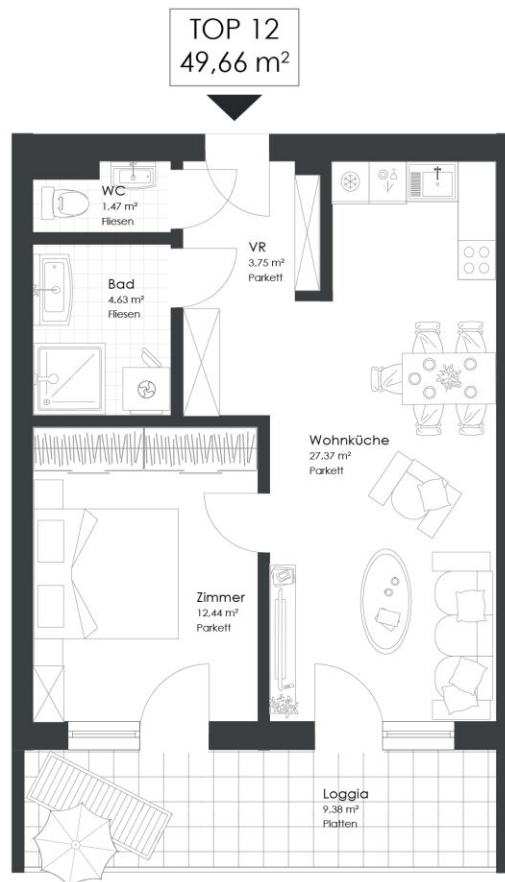


Top 12

49,66 m²

Gesamtmietzins: € 728,88

Kautions: 2.186,64



Niesenberggasse 14-16 | 8020 Graz

Top 12 | 1. OG

| | |
|-----------|----------------------|
| Vorraum | 3,75 m ² |
| Wohnküche | 27,37 m ² |
| Zimmer | 12,44 m ² |
| Bad | 4,63 m ² |
| WC | 1,47 m ² |

WOHNNUTZFLÄCHE 49,66 m²

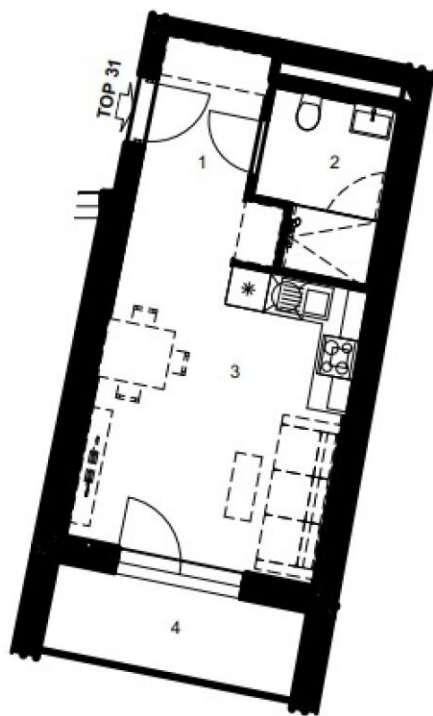
Loggia 9,38 m²

Top 31

28,48 m²

Gesamtmietzins: € 559,00

Kaution: 1.677,00



GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS



WOHNFLÄCHEN

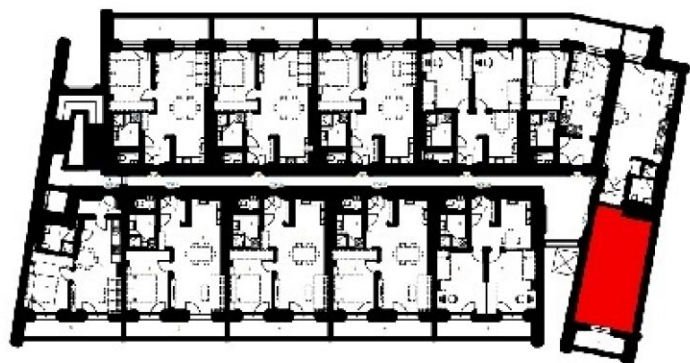
Wohnfläche ca. 28,5 m²

Loggia ca. 6,0 m²

LEGENDE

| | |
|-------------|----------------------|
| 1 Vorraum | 6,02 m ² |
| 2 WC /Bad | 4,80 m ² |
| 3 Wohnküche | 17,66 m ² |
| 4 Loggia | 5,77 m ² |

ÜBERSICHT 2.OBERGESCHOSS



NIESENBERGERGASSE 14-16

VERFÜGBARE EINHEITEN

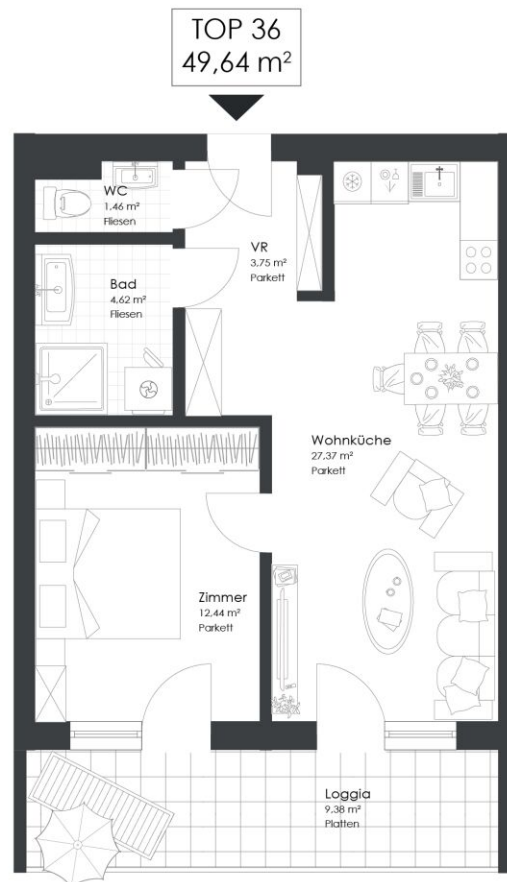


Top 36

49,64 m²

Gesamtmietzins: € 728,90

Kautions: 2.186,70



Niesenberggasse 14-16 | 8020 Graz

Top 36 | 3. OG

| | |
|-----------|----------------------|
| Vorraum | 3,75 m ² |
| Wohnküche | 27,37 m ² |
| Zimmer | 12,44 m ² |
| Bad | 4,62 m ² |
| WC | 1,46 m ² |

WOHNNUTZFLÄCHE 49,64 m²

Loggia 9,38 m²